

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Süd II“

Gemeinde Hörgertshausen

LANDKREIS: FREISING

Stand:	Entwurf:	21.02.2018
	Geändert:	11.04.2018
		16.05.2018
		18.07.2018

Planung:	Albert Schneider
	Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
	Wolframstr. 14
	85395 Billingsdorf
	Tel. 08168/963033

I. Begründung

Inhalt

<u>1</u>	<u>Planungsrechtliche Voraussetzungen</u>	<u>5</u>
<u>2</u>	<u>Bebauungsplan</u>	<u>5</u>
2.1	Planerischer Leitgedanke	5
2.2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	6
2.3	Geplante Art der baulichen Nutzung	6
2.4	Maß der baulichen Nutzung	6
2.5	Erschließung	7
2.6	Versorgung und Entsorgung	7
2.7	Immissionsschutz	8
2.8	Flächenbilanz	9
<u>3</u>	<u>Grünordnung</u>	<u>12</u>
3.1	Zielsetzung	10
3.2	Öffentliche Grünflächen	10
3.4	Baugrundstücke	10
3.5	Natürliche Grundlagen	10
3.5.1	Geologie und Boden	10
3.5.2	Wasserhaushalt	11
3.5.3	Landschaftsbild und Relief	11
3.5.4	Vorhandene Nutzungen und Vegetation	11
<u>4</u>	<u>Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>12</u>
4.1	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)	12
4.2	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen	12
4.3	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	13
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	14
<u>5</u>	<u>Umweltbericht</u>	<u>16</u>
5.1	Einleitung	16
5.1.1	Lage und Umfang des Vorhabens	16

5.1.2	Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	16
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	17
5.2.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	17
5.2.1.1	Tiere und Pflanzen	17
5.2.1.2	Geologie und Boden	17
5.2.1.3	Wasser	18
5.2.1.4	Klima und Luft	18
5.2.1.5	Landschaftsbild	19
5.2.1.6	Kultur und Sachgüter	19
5.2.1.7	Mensch	19
5.2.1.8	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	20
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	21
5.2.2.1	Prognose bei Durchführung der Planung	21
5.2.2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
5.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs	21
5.2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
5.3	Zusätzliche Angaben	22
5.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
5.3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
5.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

II. Planunterlagen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1000 v 21.02.2018, zuletzt geändert 18.07.2018

III. Anlagen

- Anlage 1: Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenbedarf
- Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hörgerthausen Süd II“
- Anlage 4: 1. Änderung Gewerbegebiet Hörgerthausen Süd
- Anlage 5: Beispielschnitt 1
- Anlage 6: Beispielschnitt 2
- Anlage 7: Ausgleichsflächen Fl.Nr. 461, 462, 464 Gmkg. Hörgerthausen
- Anlage 8: Ausgleichsflächen Fl.Nr. 208/TF Gmkg. Hörgerthausen

I. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Gewerbegebiet Süd II“,

Gemeinde Hörkertshausen

in der Fassung vom 21.02.2018, zuletzt geändert 18.07.2018

umfassend die Flurstücke Nr.:

Flurst. Nr. 14/17, 14/21, 14/22, 14/23 TF, 271 TF, 275, 752/1, 807 Tf

Gemarkung Hörkertshausen

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Hörgertshausen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Gewerbegebietes als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Süd im südöstlichen Ortsgebiet des Ortsteils Hörgertshausen.

Soweit der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans Gewerbegebiet Süd II Teilgebiete des bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd einbezieht, ersetzt er alle bisher gültigen Festsetzungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde sind Teilflächen des Planungsgebietes bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aufgrund des zu geringen Flächenumfanges und des ungünstigen Flächenzuschnitts sollen angrenzende bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche in die Planung mit einbezogen werden. Hierfür wird zeitgleich die 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

2 Bebauungsplan

2.1 Planerischer Leitgedanke

Die Gemeinde beabsichtigt für den aktuellen Bedarf bereits ansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe geeignete Entwicklungsflächen zu schaffen. Gemäß der gemeindlichen Bauleitplanung ist hierfür das Gebiet um das bestehende Gewerbegebiet Süd vorgesehen. Durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd II sollen nun die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Erweiterung geschaffen werden.

Der gewählte Geltungsbereich überschneidet sich in zwei Teilbereichen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiet Süd, 1. Änderung, Bekanntmachung v. 15.01.1999. Dies betrifft die Flächen der für die Straßenanbindung freizuhaltenden Sichtfelder an der St 2085 und den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans nach Südosten verschobenen Wendepunkt, der nicht mehr erforderlich sein wird.

Die Erschließungsstraße soll als ringartige Fortsetzung der bestehenden Sackstraße im Gewerbegebiet Süd mit einer zweiten Einmündung in die Staatstraße St 2085 (Moosburger Straße) realisiert werden. Die entstehenden Grundstückspartellen reihen sich beidseitig entlang dieser Erschließungsachse auf. Lediglich im Osten ist eine kurze Stichstraße zur Anbindung einer am östlichen Rand gelegenen Parzelle erforderlich.

Das Gebiet soll als Angebot für nicht störende Gewerbebetriebe angeboten werden. Deshalb sind entsprechende Anforderungen für eine verträgliche Benachbarung hinsichtlich entstehender Emissionen bestmöglich zu berücksichtigen. Hierbei sind sowohl bestehende Nutzungen im angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet wie auch künftige bauliche Entwicklungen zu berücksichtigen.

Außerdem sollen die Betriebe durch Regelungen der zulässigen Gebäudehöhen und Dachgestaltungen sowie der zulässigen Geländehöhenveränderungen verträglich der städtebaulichen Umgebung angepasst und eine landschaftsgerechte Ortsrandgestaltung sichergestellt werden.

Im Rahmen dieses Bebauungsplans soll auch eine geeignete Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den Ortskern geschaffen werden.

Am Westrand des Planungsgebietes wird im Vorgriff auf eine künftige Bauentwicklung eine begrünte wallartige Zäsur als Trenngrün geplant. In der parallel geplanten 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist ein hier angrenzendes allgemeines Wohngebiet geplant. Zugleich entstehen hierdurch wirksame Eingrünungen für die entstehenden Gewerbebauten.

Für den notwendigen ökologischen Ausgleich werden bestehende Ökokontoflächen der Gemeinde und eine Fläche am Südrand des Planungsgebietes nachgewiesen.

2.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt am südlichen des nach Osten abfallenden Talzuges des Hörkertshäuser Baches. Die geplanten Gewerbeflächen liegen an einem nach Nordosten abfallenden Hangbereich eines in westliche Richtung ansteigenden Höhenrückens. Es grenzt nordöstlich an die Staatsstraße 2085, im Nordwesten und Südwesten an freie Feldflur und im Südosten an das bereits bestehende Gewerbegebiet Süd. Der bebaute Ortsbereich von Hörkertshausen befindet sich ca. 40 bis 140m in westlicher Richtung.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst 3,58 ha. Darin sollen 2,5 ha Gewerbeflächen einschließlich Erschließungsflächen geschaffen werden.

2.3 Geplante Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet (GE) mit Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen gemäß § 8 BauNVO Gewerbegebiet festgesetzt. Auf das baulich nutzbare Teilgebiet GE entfallen dabei 2,26 ha.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, die maximal zulässigen Baugrenzen, die zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen geregelt.

Die GRZ wird für das Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe ab Rohfußboden des Erdgeschosses beträgt im eingeschränkten Gewerbegebiet 8,00 m bzw. 9,5 m.

Die Parzellengrößen der Einzelgrundstücke werden nicht festgesetzt. Die äußeren Baugrenzen für die mögliche Bauentwicklung im Gewerbegebiet sind durch eine Baugrenze definiert. Als Obergrenzen für die Baukörpergrundflächen sind eine zulässige Gebäudelänge bis 50 m und eine Breite bis 22 m festgesetzt.

Zur Sicherung einer gelände- und nachbarschaftsverträglichen Höhenlage der Baugrundstücke werden in der Satzung der zulässige Abtrag und Auftrag relativ zum Bestand festgesetzt.

2.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt im Nordosten durch eine Anbindung an die bestehende Staatsstraße 2085 (Moosburger Straße). Innerhalb des Planungsgebietes stellt die Straße einen Ringschluss mit der vorhandenen Straße im bestehenden Gewerbegebiet zur Moosburger Straße her. Im Südosten ist eine Stichstraße von 40m Länge mit einem Wendehammer von 15,5m Breite geplant.

In der bereits erfolgten ingenieurtechnischen Vorplanung der Erschließungsstraße ist eine Fahrbahnbreite von 6,5m vorgesehen. Für den Fußgängerverkehr ist ein einseitiger Gehweg von 2m Breite geplant. Im westlichen Straßenabschnitt ist ein straßenbegleitender Parkstreifen für PKW als Längsparker geplant.

Zur Anbindung des Fußgänger- Radfahrerverkehrs ist vom nordöstlichen Rand des Planungsgebietes nach Norden entlang der Staatsstraße ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 2,5 m bis zum Anschluss an einen bestehenden Gehweg im Ortsbereich von Hörkertshausen geplant. Der Weg wird südlich des bestehenden Seitengrabens der St 2085 abgetrennt vom Fahrverkehr geführt.

2.6 Versorgung und Entsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Eine bestehende Trinkwasserleitung kreuzt die geplanten Bauflächen und muss deshalb verlegt werden. Soweit Leitungstrassen auf den Baugrundstücken verlaufen wurden hierfür Planzeichen für Leitungsrechte eingetragen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

Oberflächenwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Hierfür wurde bereits im Rahmen der ingenieurtechnischen Erschließungsplanung ein Planungskonzept für ein naturnah zu gestaltendes Rückhaltebecken nördlich der St 2085 erstellt. Diese Fläche wurde bereits in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an die EVU (Energieversorgungsunternehmen) angeschlossen. Die Erschließung erfolgt durch die E.ON Netz GmbH, die Abfallbeseitigung durch den Landkreis Freising.

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt.

2.7 Immissionsschutz

Schallimmissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd II " der Gemeinde Hörgerthausen wurde ein Gutachten zur Ermittlung der vorhandenen und zu erwartenden Geräuschemissionen und -immissionen durch das Fachplanungsbüro BL-Consult Piening GmbH, 85238 Petershausen, die schalltechnische Begutachtung Nr. 15-036-03 vom 30.03.2017 erstellt, das als Anlage 3 dieser Begründung beiliegt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hörgerthausen Süd II" wurden IFSP gemäß DIN 18005, gestaffelt nach Abständen zum nordwestlichen Rand des Bebauungsplanes, zwischen $LWA'' = 60/45 \text{ dB(A)/m}^2$ und $LWA'' = 65/50 \text{ dB(A)/m}^2$ tagsüber/nachts vorgeschlagen. Dabei wurden die Vorbelastungen durch den Bestand GE "Hörgerthausen Süd" gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch die Fa. GSI gemäß typisierender Betrachtung berücksichtigt.

Als emittierende Flächen sind diejenigen innerhalb der Baugrenzen sowie private Verkehrs- oder Lagerflächen anzusetzen, nicht jedoch Flächen für öffentlichen Verkehr oder festgesetzte Grünflächen. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte (geplantes Wohngebiet im Nordwesten) und Kontingentflächen sind der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Für die Berechnung nach DIN ISO 9613-2 sind folgende Parameter anzusetzen:

- Ebenes Gelände
- Höhen der Flächenschallquellen jeweils 4 m über Boden
- alternativer Bodeneffekt (Ziffer 7.3.2 DIN ISO 9613-2)
- $C_{met} = 2,0$ ganztägig.

Falls sich Betriebe mit absehbar geringen Lärmemissionen (z.B. reine Büronutzung, Freiberufler usw.) ansiedeln wollen, kann nach Abstimmung mit der Gemeinde und der unteren Immissionsschutzbehörde im Einzelfall ein Verzicht auf die Vorlage der schalltechnischen Untersuchung beantragt und genehmigt werden.

Büroräume und sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109:1989-11 sind gemäß der Anforderungen dieser Norm gegen Außenlärm zu schützen. Die Belastung von Gebäudefassaden durch Gewerbe- und Verkehrsgeräusche bis zur Höhe der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete (tagsüber 65 dB(A)) liegt im Lärmpegelbereich IV der DIN 4109. Dementsprechend beträgt das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Arbeitsräume $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$ und für Wohnräume $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$. Falls davon abgewichen werden soll, ist ein projektbezogener Schallschutznachweis gegen Außenlärm (DIN 4109) vorzulegen.

Ggf. geplante Schlaf- und Kinderzimmer benötigen eine fensterunabhängige Lüftung (Maßnahme 1 oder 2), für sonstige Aufenthaltsräume wird diese empfohlen:

Maßnahme 1: Vorbauten

Zum Lüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Schlaf- und Kinderzimmern können durch hinterlüftete Vorbauten geschützt werden (Wintergärten, Erker, verglaste Balkone, Loggien oder ähnliches).

Maßnahme 2: Mechanische Lüftungen

Die erforderliche Raumbelüftung kann auch durch fensterunabhängige mechanische schallgedämpfte Lüftungen (Fassadenlüfter, Fensterlüfter, Schachtlüfter, Nachströmöffnung im Fensterfalz o.ä.) gewährleistet werden. DIN 1946-6 ist zu beachten. Die Lüfter dürfen die erforderliche Fassaden- bzw. Fensterschalldämmung nicht wesentlich vermindern. Es empfiehlt sich, aus Gründen der Heizenergieeinsparung eine Lösung mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit zu wählen.

Hinsichtlich Gewerbelärm müssen die Vorgaben der Nr. A1.3.TA Lärm zum maßgeblichen Immissionsort beachtet werden.

2.8 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	22.064 qm
öffentliche Grünflächen	2.611 qm
gepl. Verkehrsflächen	2.720 qm
gepl. Fuß- und Radweg	552 qm
Fläche für Regenrückhaltebecken	1.370 qm
sonstige Verkehrsflächen	931 qm
Ausgleichsflächen	<u>5.590 qm</u>
Gesamte Fläche im Geltungsbereich	35.838 qm

3 Grünordnung

3.1 Zielsetzung

Die grünordnerischen Maßnahmen sollen eine angemessene Begrünung der entstehenden Gewerbehallen und sonstigen baulichen Anlagen sicherstellen. Hierfür wurden in den Randzonen der Baugrundstücke und auf festgesetzten öffentlichen Grünflächen entsprechende zeichnerische und textliche Pflanzgebote festgelegt.

3.2 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche ist am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Staatsstraße 2085 ein öffentlicher Grünstreifen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Im westlichen Randbereich entsteht ein Wall der mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird.

3.3 Private Grünflächen

Im südwestlichen und nordwestlichen Randbereich der Gewerbegrundstücke sind private Grünflächen zur Schaffung begrünter Randzonen als Übergang zur freien Landschaft ausgewiesen. Hierfür sind unter Ziffer 3.3.2 der textlichen Festsetzungen Maßgaben zur Nutzung und Bepflanzung festgesetzt.

3.4 Baugrundstücke

Zur Sicherung einer angemessenen Mindestbegrünung werden neben den privaten Grünflächen mit Pflanzgeboten weitere Pflanzgebote als textliche Festsetzungen festgelegt.

Je 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Diese Bäume sind aus einer vorgegebenen Auswahlliste zu wählen.

3.5 Natürliche Grundlagen

3.5.1 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die von unterschiedlich mächtigen Decklehmschichten überlagert werden. Im Untergrund kommen in Teilbereichen stauende Schichten aus Tonen oder Mergel vor. In der Oberbodenschicht stehen tiefgründige Braunerden an. Quellhorizonte sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

3.5.2 Wasserhaushalt

Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet fließt bisher überwiegend in den Seitengraben der Moosburger Straße oder es wird von den Entwässerungseinrichtungen des bestehenden Gewerbegebietes aufgenommen. Von dort wird es über einen offenen Graben nördlich der Staatsstraße dem Hörgertshausener Bach zugeführt. Nur ein sehr kleiner Flächenanteil am Ostrand des Gebietes entwässert nach Südosten in eine Seitentalmulde, von wo es wiederum über Gräben in den Hörgertshausener Bach fließt.

Die angrenzende Talsohle liegt im Höhenbereich von 446 m NN, sodass zum Planungsbereich ein Höhenunterschied von rund 2m besteht. Der Hauptgrundwasserhorizont steht somit nicht oberflächennah an. Hinweise auf ausgeprägte lokale Stauhorizonte sind nicht vorhanden. Es sind keine lokalen Oberflächenvernässungen oder entsprechende Zeigervegetation festzustellen.

3.5.3 Landschaftsbild und Relief

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Hörgertshausen an einem nach Nordosten geneigten Hang. Es befindet sich im Höhenbereich zwischen 448 m NN nahe der Talsohle und 460 m NN nahe des Höhenrückens. Im nordwestlichen Teilbereich beträgt die Hangneigung etwa 6,5 % und ist relativ gleichförmig. Im östlichen Bereich endet der Höhenzug und das Relief rundet sich nach Süden hin zu einer Seitentalmulde auf Höhen um 448 m NN ab.

Die überwiegend ackerbaulich geprägte Hangzone ist nach Süden begrenzt von einem offenen Höhenrücken. Nach Westen und Osten begrenzen Wohn- und Gewerbebebauung den Blick. Im Nordosten dominiert die offene Talau des Haupttales mit einem nördlich angrenzenden Höhenzug.

3.5.4 Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Das Planungsgebiet und die nordwestlich und westlich angrenzende Fläche wurden bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auf Teilflächen des Planungsgebietes besteht seit Beginn des Planungsprozesses eine Ackerbrache die wiesenartig unterhalten wird. Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft die Staatsstraße 2085 mit einzelnen Straßenbäumen. Neben Spitzahorn kommen hier auch Bergahorn und Sommerlinde vor. Südöstlich grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an, das östlich der bestehenden Straßeneinmündung einen heckenartigen Strauchbestand sowie am südöstlichen Rand einen von Fichten dominierten Gehölzbestand aufweist.

Westlich stößt das Biotop Nr. 7437-0143-001 an das Planungsgebiet, eine naturnahe Hecke mit Schlehe, Pfaffenhütchen und Weißdorn. Die Krautschicht ist nitrophytisch und von Brennessel beherrscht, aber auch mit Fettwiesengräsern.

In ca. 50 m Entfernung befindet sich eine weitere Hecke, die als Biotop unter der Nummer 7434-0122 gelistet ist. Es ist eine ursprünglich breite, hochwüchsige Hecke mit Weißdorn, Apfel- und Zwetschgenbäumen, Hasel und Holunder mit einer nitrophytischen Krautschicht mit vorherrschend Brennessel. Dieser Heckenbestand wird jedoch inzwischen regelmäßig zurückgeschnitten, sodass er kaum mehr Höhen über 2m aufweist.

4 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die Realisierung der geplanten Nutzungen wird im Wesentlichen folgende Auswirkungen mit sich bringen:

- Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen
- teilweiser Verlust belebter Bodenschichten
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch Flächenversiegelung
- Verlust bzw. Veränderung von überlagernden Habitatsfunktionen
- Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

4.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§1a BauGB)

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem bayerischen Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft“ an.

Flächenbewertung

Das Planungsgebiet ist zunächst gemäß der Abb. 7 Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren zu bewerten. Die getroffenen Zuordnungen und Bewertungen der Teilflächen sind aus der hierzu erstellten Planskizze gemäß Anlage 1, Eingriffsermittlung und Ausgleichflächennachweis, zu ersehen.

Die beanspruchten Flächen weisen überwiegend eine intensive Nutzung und daraus resultierender geringer Wertigkeit (Ackerflächen, jüngere Ackerbrachen, intensiv genutztes Grünland) auf. Sie sind der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung zuzuordnen. Lediglich ein Abschnitt des geplanten Geh- und Radweges verläuft durch einen Wiesenabschnitt der Kategorie II.

Eingriffsschwere der geplanten baulichen Nutzung

Die geplante Nutzung im Gewerbegebiet Süd II ist mit einer zulässigen GRZ bis zu 0.6 dem Typ, Gebiet mit hohem Nutzungsgrad zuzuordnen.

4.2 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Beanspruchung bereits vorbelasteter Landschaftsbereiche, angrenzend an vorhandenes GE
- Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen, Baugrundstücken und einer Ausgleichsfläche
- Verzicht auf Zäune, die als Barrieren für Kleintiere wirken können

- Schaffung von Hecken und Gehölzbeständen, artenreichen Wiesen und Kleingewässern

Schutzgut Wasser

- Erhaltung und Sicherung von erosionsgeschützten Abflussmulden (südlicher und östlicher Teil der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich)
- Pufferung des Niederschlagsabflusses in naturnah gestalteten Hangmulden und Rückhaltebecken

Grünordnerische Maßnahmen

- Pflanzgebote durch Festsetzungen für Baum- und Heckenpflanzung zur Gestaltung und Eingrünung des Gewerbegebietes
- Die an das Gewerbegebiet südlich angrenzende Ausgleichsfläche erfüllt durch entsprechende Pflanzgebote hier zugleich die Eingrünungsfunktion für die entstehende Bebauung.

4.3 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der zugrunde zu legende Eingriffsbereich umfasst insgesamt 25.988 m² qm.

Gemäß Anlage 1 zur Begründung, Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächennachweis ergibt nach den zugrunde gelegten Bewertungen ein nachzuweisender Gesamtbedarf an Flächen für Aufwertungsmaßnahmen von 10.524,17 m².

Regenrückhaltemulde:

Die geplante Regenrückhaltemulde nördlich der Staatsstraße liegt im Bereich einer großflächigen seggenreichen Feuchtwiesenflur, die sich bis zum Ortsrand von Hörgerthausen aber auch weiter nach Osten erstreckt. Bei einer baulichen Inanspruchnahme wäre hierfür gemäß Abb. 7 des Leitfadens die Gebietskategorie III mit einem Ausgleichsfaktor von 2 zugrunde zu legen. Da zwar ein Eingriff durch Abgrabung stattfindet, jedoch keine bauliche Nutzung im eigentlichen Sinne geplant ist, steht der bisherigen Nutzung bzw. dem bisherigen Vegetationstyp die künftig hier entstehende Vegetation bzw. Nutzungstyp als Bewertungsmaßstab gegenüber. Durch die Schaffung eines naturnah gestalteten Erdbeckens ist es möglich, Standorte für eine hochwertige Vegetations- und Habitatentwicklung zu schaffen.

Das modellierte Erdbecken mit geringen Wassertiefen und flachen Uferzonen wird die Voraussetzungen für die natürliche Entwicklung von Röhricht- und Schwimmblattpflanzen liefern. Hierdurch können auch Laichbiotope für verschiedene Amphibien entstehen und die Artenvielfalt des Habitats erhöht werden.

Bisher bestehen außer dem als Laichbiotop ungeeigneten Fließgewässer des Hörgerthausener Baches keine Stillgewässer in diesem Bereich, sodass ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken den Lebensbereich auch funktional als Habitat geschützter Arten aufwertet. Die verbindlichen Ausbaudetails sind im

Rahmen der zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigung auf der Grundlage der Vorgaben dieses Bebauungsplans in einem entsprechender Entwurf mit landschaftspflegerischen Begleitplan zu regeln.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für entstehende Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden dem Bebauungsplan nachfolgende Ausgleichsflächen zugeordnet:

Flurstück Nr. 208, Gmkg. Hörgerthausen:
Grundfläche 2617,50 m² Flächenwert 2.094 m²

Flurstück 461, 462, 464, Gmkg. Hörgerthausen,
Anteilsfläche: 6776 m², Flächenwert 3.950 m²

Gemäß den Maßgaben der als Anlage 7 und 8 beigefügten Plananlagen sind nachfolgend genannte Ziele und Maßnahmen geplant.

Entwicklungsziel:

artenreiche Feucht- und Nasswiesen, extensive Grünlandnutzung, zwei- bis dreischürig,

Als Aufwertungsmaßnahmen sind hierfür geplant:

Erhöhung der Artenvielfalt durch Heublumenansaat in Schlitze mit Heu von geeigneten Spenderflächen oder durch Schlitzsaaten mit autochthonem Saatgut von Arten der Kohldistel-Glatthafer- und Fuchschwanz-Glatthaferwiesen, Aushagerung durch Verzicht auf Düngung

Gekennzeichnete Ausgleichsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Gesamtfläche 5.590 qm, Flächenwert 4.481 qm

Dieser Flächenwert resultiert auf nachfolgenden Bewertungen der Teilflächen, die in der Zeichnung in Anlage 1 zugeordnet sind:

Bisher intensiv genutzte Ackerfläche: 3.371 m², Aufwertungsfaktor: 1,0, Flächenwert: 3.371 m²

Bisher extensiv genutztes Grünland: 2.221 m², Aufwertungsfaktor: 0,5, Flächenwert: 1.110,5m²

Entwicklungsziel:

Strukturreiche Wiesen- und Heckenbiotop mit Laichbiotopen, artenreiche Feuchtwiesen, extensive Grünlandnutzung, zwei- bis dreischürig,

Als Aufwertungsmaßnahmen sind hierfür geplant:

- Umwandlung von Ackerflächen in Feuchtwiesen und Hochstaudenfluren mit autochthonem Saatgut, periodische Mahd und Entfernung des Mähguts
- Pflanzung von Hecken und Baumgruppen
- Schaffung von Kleingewässern und naturnaher Wasserrückhaltemulden

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichneten Ausgleichsflächen sind gemäß den Planzeichen und den Pflanzgeboten autochthones Pflanzgut - Bäume und Sträucher - gemäß den Artenlisten unter Ziffer 3.3.3 und 3.3.5 zu pflanzen. Der Herkunftsnachweis für das autochthone Saat- und Pflanzgut ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu erbringen.

Auf den bisherigen Ackerflächen auf Ausgleichsflächen, die nicht zu bepflanzen sind, sind autochthone Saatgutmischungen für Feuchtwiesen und Hochstaudensäume anzusäen und vor Verbuschung zu schützen. Hierfür sind Wiesen- und Hochstaudenflächen zu mähen. Mähgut ist zu entfernen. Bäume und Sträucher sind gegen Wildverbiss zu schützen, bis eine gesicherte Eigenentwicklung gewährleistet ist.

Gemäß der Plandarstellung sind Geländemodellierungen zur Herstellung von Rückstaumulden und flachen Abflussmulden herzustellen. Dabei sollen flache Staumulden für das Oberflächenwasser bis zu einer Stauhöhe von ca. 50 cm entstehen. Die am nordöstlichen Rand der Ausgleichsfläche bestehende Grabenführung soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu einer breiten Abflussmulde aufgeweitet werden. Alle durch die geplanten Reliefmodellierungen entstehenden Böschungen sind flach und mähbar auszubilden.

Um eine rasche Wiederbegrünung der Bearbeitungsflächen sicherzustellen, sind die Erdarbeiten nur während der Vegetationszeit auszuführen. Hierdurch können Folgeschäden durch Wassererosion vermieden werden.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Lage und Umfang des Vorhabens

Die Gemeinde Hörkertshausen plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Gewerbegebietes im südlichen Ortsgebiet von Hörkertshausen. Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfasst 3,58 ha.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd II“ schafft ein Gewerbegebiet mit Kontingentierung der zulässigen schalltechnischen Emissionen. Als zulässige Grundflächenzahl ist 0,6 festgesetzt. Es sind gewerbliche Nutzungen gemäß § 8 BauNVO einschließlich Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig.

Der erforderliche Nachweis an Ausgleichsflächen wird über bisher noch freie Flächenanteile bestehender Ökokontoflächen nachgewiesen sowie für den übersteigenden Bedarf eine im südlichen Bereich des Planungsgebiets gelegene Ausgleichsfläche mit Pflanzgebieten und anderen Aufwertungsmaßnahmen ausgewiesen.

Weitere Informationen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 24.06.2004, zuletzt geändert am 05.09.2006) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (geändert am 29.07.2009 und am 01.03.2010 in Kraft getretene Fassung) anzuwenden. Die hiernach erforderlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Der Regionalplan München weist das Planungsgebiet als allgemeinen ländlichen Raum aus. Die Gemeinde Hörkertshausen ist dem Kleinzentrum Nandlstadt und dem Mittelzentrum Moosburg a. d. Isar zugeordnet. Gemäß Karte Landschaft und Erholung bestehen keine Zielvorgaben für den Planungsbereich. Gemäß der Karte Siedlung und Versorgung bestehen keine Flächenausweisungen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche als Flächen für die Landwirtschaft sowie bereits zum Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Landschaftsplan der Gemeinde enthält als Zielvorgaben die Extensivierung der Grünlandnutzung, die Umwandlung von Ackerflächen in Grünland, die Renaturierung des Hörkertshausener Bachs und die Freihaltung des südwestlichen Höhenrückens von Bebauung.

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

5.2.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

5.2.1.1 Tiere und Pflanzen

Das Planungsgebiet weist unterschiedliche Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf.

Die höchste Wertigkeit weist das Biotop Nr. 7437-0143-001 auf, das westlich an das Planungsgebiet stößt. Eine naturnahe Hecke mit Schlehe, Pfaffenhütchen und Weißdorn mit nitrophytischer Krautschicht, die von Brennessel und Fettwiesengräsern beherrscht wird.

Das Planungsgebiet und die nordwestlich und westlich angrenzende Fläche wurden bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie weisen einen nur geringen Habitatwert auf. Auf Teilflächen des Planungsgebietes besteht seit Beginn des Planungsprozesses eine Ackerbrache die wiesenartig unterhalten wird. Nordöstlich des Planungsgebietes verläuft die Staatsstraße 2085 mit einzelnen Straßenbäumen. Neben Spitzahorn kommen hier auch Bergahorn und Sommerlinde vor. Südöstlich grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an, das östlich der bestehenden Straßeneinmündung einen heckenartigen Strauchbestand sowie am südöstlichen Rand einen von Fichten dominierten Gehölzbestand aufweist.

In ca. 50 m Entfernung befindet sich eine weitere Hecke, die als Biotop unter der Nummer 7434-0122 gelistet ist. Es ist eine ursprünglich breite, hochwüchsige Hecke mit Weißdorn, Apfel- und Zwetschgenbäumen, Hasel und Holunder mit einer nitrophytischen Krautschicht mit vorherrschend Brennessel. Dieser Heckenbestand wird jedoch inzwischen regelmäßig zurückgeschnitten, sodass er kaum mehr Höhen über 2m aufweist und damit auch einen Teil seines Habitatwertes verloren hat.

Die bayerische Artenschutzkartierung weist im Geltungsbereich und angrenzend keine geschützten Arten und Lebensbereiche auf.

Auswirkungen

Als Ergebnis der Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 2) sind nur geringe Auswirkungen auf die vorhandene Tier- und Pflanzenvorkommen festzustellen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen können den Habitatwert auf den geplanten Ausgleichsflächen, im Bereich des zu bepflanzenden Walles und im Bereich des geplanten naturnahen Rückhaltebeckens mittelfristig verbessern.

5.2.1.2 Geologie und Boden

Das Planungsgebiet liegt im Bereich tertiärer Kiese und Sande mit Mergeleinlagerungen, die von unterschiedlich mächtigen Decklehmschichten überlagert werden. Im Untergrund kommen in Teilbereichen stauende Schichten aus Tonen oder Mergel vor. In der Oberbodenschicht stehen tiefgründige Braunerden an. Quellhorizonte sind im näheren Umfeld nicht bekannt.

Auswirkungen

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung sind neben der nutzungsbedingten erforderlichen Flächenversiegelung und der notwendigen Sicherungsmaßnahmen auch Abgrabungs- und Aufschüttungen zu erwarten. Hierdurch entstehen vergleichsweise hohe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die gebotene Behandlung und Wiederverwendung des abzutragenden Oberbodens gemäß dem Bodenschutzgesetz sichert jedoch eine sachgemäße Wiederverwendung.

5.2.1.3 Wasser

Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsgebiet des Hörgerthausener Baches. Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet fließt bisher überwiegend in den Seitengraben der Moosburger Straße oder es wird von den Entwässerungseinrichtungen des bestehenden Gewerbegebietes aufgenommen. Von dort wird es über einen offenen Graben nördlich der Staatsstraße dem Hörgerthausener Bach zugeführt. Nur ein sehr kleiner Flächenanteil am Ostrand des Gebietes entwässert nach Südosten in eine Seitentalmulde, von wo es wiederum über Gräben in den Hörgerthausener Bach fließt.

Die angrenzende Talsohle liegt im Höhenbereich von 446mNN, sodass zum Planungsbereich ein Höhenunterschied von rund 2m besteht. Der Hauptgrundwasserhorizont steht somit nicht oberflächennah an. Hinweise auf ausgeprägte lokale Stauhorizonte sind nicht vorhanden. Es sind keine lokalen Oberflächenvernässungen oder entsprechende Zeigervegetation festzustellen.

Auswirkungen

Die zu erwartende Flächenversiegelung würde sich zunächst abflussverschärfend auswirken sowie die Grundwasserneubildung reduziert, wenn keine Gegenmaßnahmen getroffen würden. Aufgrund der jedoch erforderlichen und geplanten notwendigen Kompensationsmaßnahmen durch Rückhaltung und Pufferung des Niederschlagswasserabflusses in einem Rückhalteraum wird sich das Vorhaben nur gering auf den Wasserhaushalt auswirken.

5.2.1.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet liegt im kontinentalen Klimabereich mit einem mittleren Jahresniederschlag von 750 bis 850 mm. Auf der Anhöhe ist bei vorherrschenden Westwinden mit stärkerer Windeinwirkung zu rechnen. Die nördlich angrenzende Talmulde wirkt bei Hochdruckwetterlagen als Kaltluftabflussbereich.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung werden nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen durch die Verringerung der offenen Bodenfläche zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse in geringem Maße ändert. Durch die sonnenabgewandte Lage an ei-

nem Nordosthang wird dieser Faktor jedoch abgeschwächt. Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf das lokale Kleinklima zu erwarten.

5.2.1.5 Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Randbereich des Ortsteils Hörgerthausen an einem nach Nordosten geneigten Hang. Es befindet sich im Höhenbereich zwischen 448 m NN nahe der Talsohle und 460 mNN nahe des Höhenrückens. Im nordwestlichen Teilbereich beträgt die Hangneigung etwa 6,5 % und ist relativ gleichförmig. Im östlichen Bereich endet der Höhenzug und das Relief rundet sich nach Süden hin zu einer Seitentalmulde auf Höhen um 448 m NN ab.

Die überwiegend ackerbaulich geprägte Hangzone ist nach Süden begrenzt von einem offenen Höhenrücken. Nach Westen und Osten begrenzen Wohn- und Gewerbebebauung den Blick. Im Nordosten dominiert die offene Talau des Haupttales mit einem nördlich angrenzenden Höhenzug.

Als gewisse Vorbelastungen dieses Landschaftsraums ist das bisher nur unzureichend in die Landschaft eingebundene Gewerbegebiet Süd zu betrachten.

Auswirkungen

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind die zu erwartenden Auswirkungen nach außen insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Durch die beabsichtigte Nutzung entwickelt sich der noch freie Landschaftsraum zum Bestandteil des Ortsgebietes. Dabei entwickeln sich um die bestehenden Gewerbebauten im Westen und Süden neue Strukturen mit Pflanzgeboten. Für eine verträgliche Eingliederung der künftigen Baustrukturen kommt den Rahmenfestsetzungen für die mögliche bauliche Nutzung sowie den Festlegungen zur Grünordnung eine große Bedeutung zu. Bei Realisierung der geplanten Maßnahmen wird sich das Erscheinungsbild der Gewerbebauten in der Landschaft verbessern.

5.2.1.6 Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

5.2.1.7 Mensch

Eine Betroffenheit kann grundsätzlich immer indirekt über die Auswirkungen auf andere Schutzgüter gegeben sein. Darüber hinaus gibt es mögliche Auswirkungen über die Wirkfaktoren, Geräuschemissionen und Lichtemissionen.

Die wesentlichen Aspekte bei denen der Mensch als eigenständiger Belang zu betrachten ist, sind

- die menschliche Gesundheit und das menschliche Wohlbefinden
- die Wohn- und Wohnraumfeldfunktion

- die Erholungsfunktion

Der Planungsbereich dient bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Die Zugänglichkeit der Landschaft im Planungsgebiet ist auf die öffentlichen Straßen und den bestehenden Ortsrandweg nördlich des Planungsgebietes beschränkt.

Die geplante Fuß- und Radweganbindung des geplanten und damit auch des bestehenden Gewerbegebietes schafft die Möglichkeit abseits der Staatstraße und gesichert vom Ortsbereich zu den Arbeitsstätten zu gelangen.

Auswirkungen

Die geplante Nutzung als Gewerbegebiet zieht strukturelle Veränderungen nach sich, die jedoch nur sehr geringe Auswirkungen auf die angrenzenden Wohn- und Lebensbereiche zur Folge haben wird. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist neben den erforderlichen städtebaulichen Rahmenfestsetzungen für eine angemessene Festlegung des baulichen Gestaltungsrahmens sowie für eine angliederungsverträgliche Zuordnung der Nutzungen insbesondere der Wirkfaktor Geräuschemissionen von Bedeutung. Um Unverträglichkeiten im Vorfeld auszuschließen, wurde hierzu ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse dazu führten, dass die zulässigen Schallemissionen flächenbezogen auf Teilgebiete als Kontingente verteilt wurden. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass keine unzulässigen Beeinträchtigungen entstehen. Dies berücksichtigt auch bereits eine künftige Wohnbauentwicklung im Umfeld.

Der geplante Rad- und Fußweg wird die Sicherheit und Lebensqualität vieler im Ortsbereich ansässiger und im Gewerbegebiet Beschäftigter verbessern.

5.2.1.8 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Realisierung des geplanten Gewerbegebiets verursacht aufgrund seiner vergleichsweise geringen Größe insgesamt nur mäßige Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Tabelle: Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	gering
Tiere u. Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	Gering

Kultur und Sachgüter	---	---	---	---
Mensch	mittel	mittel	gering	gering

5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

5.2.1.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Es entsteht ein Gewerbegebiet mit den ermittelten Umweltauswirkungen, die durch geplante begleitende wasserwirtschaftliche und grünordnerische Maßnahmen sowie ökologische Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert oder zumindest gemindert werden.

5.2.1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne eine bauliche Nutzung würde die bisherige Nutzung vermutlich weitergeführt werden. Dem Entwicklungsbedarf bereits im bestehenden Gewerbegebiet ansässiger Betriebe könnte nicht in geeigneter Weise nachgekommen werden. Die entstehenden nachteiligen Auswirkungen würden an dieser Stelle vermieden, aber möglicher Weise an anderer Stelle entstehen.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerungen des Eingriffs

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Festsetzung von für Kleintiere durchlässigen Zäunen
- Festsetzung von Pflanzgeboten für Baum- und Heckenpflanzungen
- sparsame Ausweisung von Verkehrsflächen
- Freihaltung und Aufwertung biotopnaher Zonen

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Ausweisung von Ausgleichsflächen mit Heckenpflanzungen, Feuchtwiesen und Feuchtbereichen
- Minimierung der nachteiligen Veränderungen auf den Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung oder Rückhaltung des Niederschlagswassers

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Gemeindegebiet besteht kein weiterer für eine Angliederung eines Gewerbegebietes geeigneter Ortsteil. Im Ortsteil Hörgerthausen sind derzeit keine anderen geeigneten Flächen verfügbar, die einen vergleichbar geringen Erschließungsaufwand und ähnlich geringe Umweltauswirkungen aufweisen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden der Arbeitsgruppe „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Die Angaben zu den örtlichen Klima- und Wasserverhältnissen wurden aufgrund fehlender Einzeluntersuchungen nach allgemein aus der Topographie ableitbaren Kriterien beurteilt.

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Nachweis der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf einer öffentlichen Ausgleichsfläche ist durch geeignete Regelungen zu sichern. Die Fertigstellung ist ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nachzuweisen. Nach drei Jahren sollen die Maßnahmen hinsichtlich der gesetzten Ziele überprüft werden.

5.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes soll am südlichen Ortsrand vom Hörgerthausen die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes entstehen. Für das Planungsgebiet sind Pflanzgebote sowie eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Erschließung erfolgt durch Anschluss an die Staatsstraße 2085 im Nordosten.

Als erhebliche Umweltauswirkungen i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB die bisher festgestellt wurden sind zu nennen:

- Der Verlust von Boden und Bodenfunktion
- Geringere Versickerung und erhöhter Oberflächenabfluss

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sind möglich:

- Pflanzgebote auf Baugrundstücken
- Reduzierung von Barrieren für freilebende Tiere

- Ausweisung einer Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Rückhaltung von Niederschlagswasser

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das geplante Gewerbegebiet für das Schutzgut Boden hohe, für die Schutzgüter Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Luft und Klima sowie Mensch geringe Auswirkungen nach sich zieht.

Billingsdorf, den 18.07.2018

Gemeinde Hörgertshausen, den 18.07.2018

.....

A. Schneider, Verfasser

.....

M. Hobmaier, Erster Bürgermeister